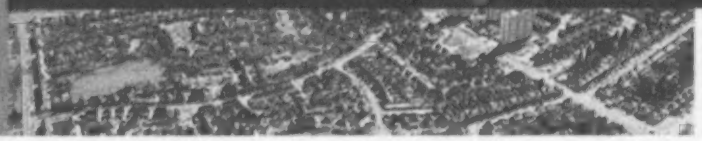
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Sudbury



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

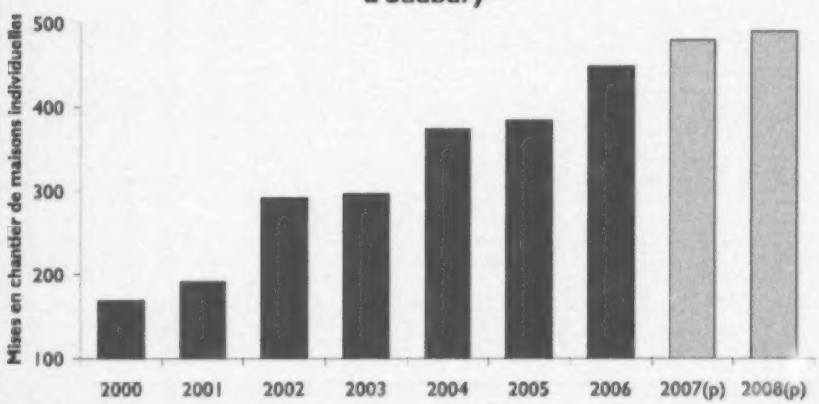
Marché du neuf

Les mises en chantier continuent de se multiplier à Sudbury

Dans la ville du Grand Sudbury, le marché du neuf continue de prendre de l'expansion. Au cours des trois premiers trimestres de 2007, le nombre de mises en chantier a augmenté de 21 %. Il est donc pratiquement assuré que le total annuel sera supérieur à celui de l'an dernier. La SCHL prévoit que 510 habitations seront commencées dans le Grand Sudbury en 2007 : 480 maisons individuelles et 30 logements collectifs. En 2008, ces chiffres passeront respectivement à 610, 490 et 120.

Figure 1

Il se commence de plus en plus de maisons individuelles à Sudbury



Source : prévisions de la SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier continuent de se multiplier à Sudbury

2 **Marché de la revente**
Le marché de la revente de Sudbury favorise toujours les vendeurs

3 **Emploi**
Le marché du travail de Sudbury s'est grandement amélioré

4 **Migration**
Bilan migratoire positif à Sudbury pour une quatrième année de suite

4 **Taux d'intérêt hypothécaires**

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

L'arrivée d'un nombre grandissant d'immigrants attirés par la croissance généralisée de l'emploi est le principal facteur ayant contribué à faire grimper la demande de logements pour propriétaire-occupant dans le Grand Sudbury. Le débordement sur le marché du neuf de la demande ne pouvant être satisfaite sur le marché de la revente, qui est en pleine ébullition, constitue également un autre facteur. La forte hausse des prix des logements existants et le peu d'inscriptions font en sorte que le marché de la revente est actuellement très favorable aux vendeurs. Certains acheteurs éventuels se tournent donc vers le marché du neuf.

La vive demande de terrains et de main-d'œuvre a fait grimper en flèche l'indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada pour Sudbury-Thunder Bay. Immobile pendant plusieurs années, l'indice a fait un bond relativement important, de 4 ou 5 %, jusqu'ici en 2007, témoignant de la vivacité du marché du Grand Sudbury. En comparaison, le marché de Thunder Bay est beaucoup plus calme.

Marché de la revente

Le marché de la revente de Sudbury favorise toujours les vendeurs

Les taux hypothécaires relativement bas, la forte croissance de l'emploi, l'ascension des loyers et le nombre accru de nouveaux arrivants en provenance d'autres centres ontariens alimentent grandement la demande de logements existants en 2007 et feront de même en 2008. Dans le Grand Sudbury, il devrait se conclure en 2007 environ 2 900 transactions sur le marché de l'existant. Il s'agit là d'un quatrième record d'affilée en autant d'années. Les ventes devraient augmenter encore en 2008 et se chiffrer à 2 975.

Malgré le léger ralentissement observé au troisième trimestre – les ventes ont diminué de 5 % sur un an et elles sont tombées à 760 – le marché reste favorable aux vendeurs dans le Grand Sudbury. Le nombre de nouvelles inscriptions n'a pratiquement pas bougé, et le rapport vente-nouvelles-inscriptons enregistré à Sudbury est toujours parmi les plus élevés dans la province.

En raison des conditions serrées sur le marché de la revente, les prix y ont bondi de 21,9 % d'une année à l'autre au troisième trimestre, ce qui a fait monter à 22,6 % le taux de croissance des prix pour les neuf premiers mois de l'année. À la fin de l'année 2007, les prix auront augmenté de presque 20 %. Le rapport ventes-nouvelles-inscriptions devrait toutefois fléchir, de sorte que la hausse des prix ralentira en 2008 et se chiffrera à 10 %.

L'analyse des sous-marchés du Grand Sudbury démontre qu'ils sont tous animés. Jusqu'ici en 2007, les gains les plus remarquables au chapitre des ventes ont été enregistrés à Nickel Centre, Garson, Flour Mill-Donovan et Onaping Falls. Il est à noter que ces secteurs, habituellement considérés comme étant recherchés par les accédants à la propriété et les acheteurs de logements d'un cran supérieur mais intéressés par la fourchette de prix la moins élevée dans cette catégorie, affichent tous aussi d'importantes hausses de prix.

Figure 2

Le marché de la revente de Sudbury est en plein essor

Source : ACI, prévisions de la SCHL

Emploi

Le marché du travail de Sudbury s'est grandement amélioré

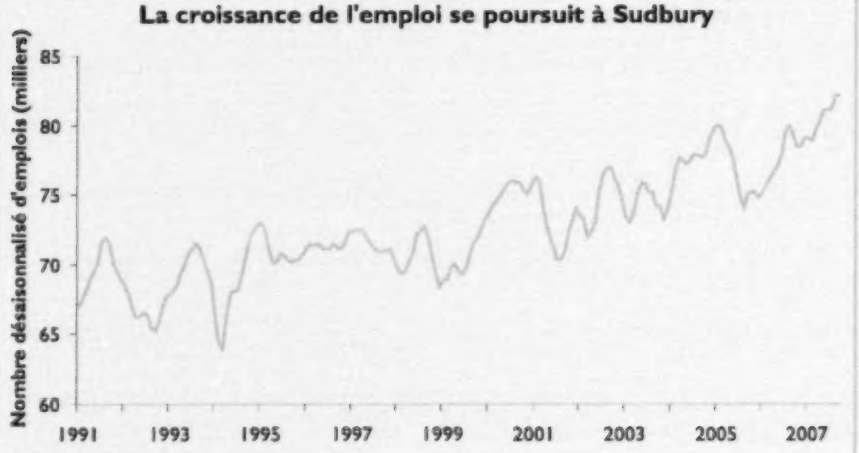
Jusqu'ici en 2007, la croissance de l'emploi dans le Grand Sudbury, surtout attribuable à la vitalité du secteur des mines et du matériel minier, a dépassé les attentes. Trois mille emplois devraient être créés en 2007 et 2 500 autres en 2008. La situation de l'emploi devrait donc se refléter favorablement à court terme sur le marché de l'habitation. La société CVRD-Inco compte embaucher 500 personnes au cours de la prochaine année, dont la moitié dans ses mines de Sudbury.

Depuis le milieu de 2006, l'emploi s'améliore à Sudbury et affiche des moyennes trimestrielles nettement supérieures à celles de l'année précédente. En 2006, 77 800 personnes en moyenne occupaient un emploi à Sudbury. Pendant les neuf premiers mois de 2007, 80 600 personnes étaient sur le marché du travail, soit 3 000 de plus qu'à la même période en 2006.

L'augmentation de l'emploi observée depuis la fin des années 1990 dans le Grand Sudbury explique en partie la vitalité du marché de l'habitation. Comme la population vieillit, le groupe des travailleurs âgés de 45 à 64 ans grossit. L'emploi croît également chez les 15 à 24 ans. Le nombre de travailleurs âgés de 25 à 44 ans est à peu près le même qu'en 1996, alors qu'ailleurs dans le Nord de l'Ontario, il est moins élevé – dans certains cas beaucoup moins – qu'en 1996. Le secteur de la production de biens a enregistré des gains au chapitre de l'emploi depuis quelques années; toutefois, le nombre de postes dans ce

Figure 3

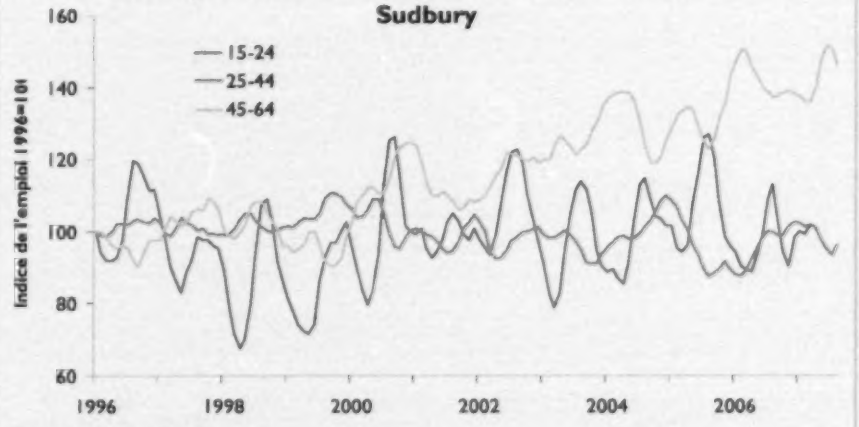
La croissance de l'emploi se poursuit à Sudbury



Source : Statistique Canada

Figure 4

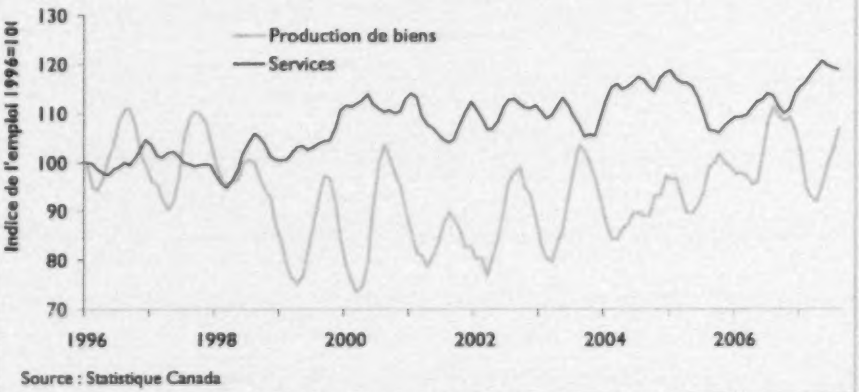
L'emploi croît constamment chez les 45-64 ans à Sudbury



Source : Statistique Canada

Figure 5

Solide croissance de l'emploi dans l'industrie des services à Sudbury



Source : Statistique Canada

secteur est à peine supérieur à ce qu'il était en 1996.

Même s'il a baissé depuis le premier trimestre, le cours du nickel est toujours en voie d'être deux fois plus élevé à la fin de 2007 qu'il ne l'était en 2006, année où il était déjà passablement haut. Par conséquent, les deux producteurs de nickel de Sudbury, CVRD-Inco et Xstrata, sont en position très avantageuse, et ont donc été en mesure d'offrir à leurs employés des hausses de salaire et des primes. La demande mondiale dont fait l'objet l'acier inoxydable est à l'origine de l'augmentation du prix du nickel. Comme les prévisions concernant la demande de produits en acier continuent d'être favorables, le cours du nickel devrait demeurer élevé en 2008.

Parmi les autres facteurs ayant influé sur l'économie du Grand Sudbury, mentionnons la construction de l'hôpital régional, le Centre d'excellence en innovation minière de l'Université Laurentienne et les travaux de la phase finale du Centre Terre dynamique, une attraction touristique locale.

Migration

Bilan migratoire positif à Sudbury pour une quatrième année de suite

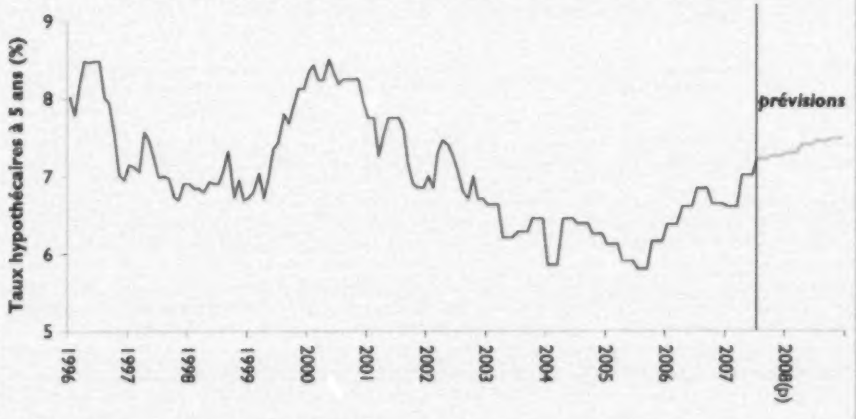
Pour la quatrième année d'affilée, la migration nette a été positive dans le Grand Sudbury, d'après les chiffres publiés en septembre 2007 par Statistique Canada. Entre 2001 et 2006, la population de Sudbury s'est accrue de 1,7 %, ce qui représente près de 3 000 personnes. Les flux migratoires se sont inversés. Environ 2 900 personnes ont quitté Sudbury pendant la période allant de 1998 à 1999, mais 519 sont venues s'y installer entre 2004 et 2005, et près de 2 000 autres, au cours des quatre dernières années, la plupart arrivant d'autres régions du Nord ontarien. Ce revirement de la situation, confirmé par la croissance démographique dont fait état le Recensement de 2006, a finalement fait renaître l'optimisme au sein de la population.

Taux d'intérêt hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Figure 6

Les taux hypothécaires vont augmenter légèrement



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

Resumé des prévisions RMR de Grande Sudbury Automne 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 500	2 726	2 762	2 900	5,0	2 975	2,6
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3 906	4 074	3 989	3 790	-5,0	3 827	1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	122 866	133 937	150 434	179 769	19,5	197 764	10,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	374	384	448	480	7,1	490	2,1
Logements collectifs	14	16	29	30	3,4	150 **	
Jumelés	10	12	18	30	66,7	20	-33,3
Maisons en rangée	4	4	11	0	n/a	0	n/a
Appartements	0	0	0	0	n/a	130	250,0
Tous types de logement confondus	388	400	477	510	6,9	640	25,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	208 283	236 530	266 695	0	n/a	0	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	189 000	225 000	269 000	0	n/a	0	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,9	1,7	1,7	4,0	-	4,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,6	1,6	1,2	0,8	-0,4	0,7	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	655	668	706	748	6	775	4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	77 700	76 700	77 800	81 000	4,1	83 500	3,1
Croissance de l'emploi (%)	5,1	-2,6	2,5	0,0	2,5	0,0	0,0
Taux de chômage (%)	8,5	7,7	7,3	5,8	-	5,5	-
Migration nette	321	519	836	500	-40,2	500	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

65726_2007_B02